TRIS RATING
A Strategic Partner of S&P Global

CreditNews ข่าวเครดิต

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ครั้งที่ 230/2567
13 ธันวาคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้มีการค้ำประกัน	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 28/12/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
23/12/65	AA-	Stable
18/12/63	AA-	Negative
23/11/60	AA-	Stable

ติดต่อ:
บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

ชนาพร ปิ่นพิทักษ์
chanaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph.D.
suchada@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

** รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ*

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้มีการค้ำประกันของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT หรือ ผู้ออกหุ้นกู้) ที่ระดับ “AA-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยหุ้นกู้ดังกล่าวอยู่ภายใต้โครงการออกหุ้นกู้วงเงินรวม 2.5 หมื่นล้านบาทของ FPHT และได้รับการค้ำประกันโดย Frasers Property Ltd. (FPL หรือ ผู้ค้ำประกัน) ซึ่ง FPHT เป็นบริษัทลูกที่เป็นเจ้าของทั้งหมดโดย FPL ทั้งนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้ดังกล่าวสะท้อนถึงคุณภาพเครดิตของผู้ค้ำประกัน หรือ FPL (อันดับเครดิต “AA-/Stable”)

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของ FPL ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากธุรกิจที่มีความหลากหลายและกระจายตัวเป็นอย่างดีทั้งในส่วนของกลุ่มสินทรัพย์และทำเลที่ตั้ง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความแข็งแกร่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์ (Industrial and Logistics Business) ผลการดำเนินงานของธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า (Retail Business) ที่มีความยืดหยุ่น และผลการดำเนินงานที่ดีของธุรกิจโรงแรม (Hospitality Business) อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกจำกัดด้วยแนวโน้มทางธุรกิจที่ท้าทายของธุรกิจสำนักงานให้เช่า (Commercial and Business Parks) และธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Residential Business) รวมถึงภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงของบริษัทเนื่องจากการขยายธุรกิจ

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาค้ำประกันนั้น FPL จะให้การค้ำประกันอย่างไม่มีเงื่อนไขและไม่สามารถเพิกถอนได้สำหรับหุ้นกู้ทั้งจำนวนที่ครบกำหนดไถ่ถอนตามเงื่อนไขนี้โดยรวมไปถึงเงินต้น หนี้ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยหุ้นกู้มีการค้ำประกันดังกล่าวจะได้รับการจัดชั้นให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าหนี้ที่ไม่มีประกันและไม่ด้อยสิทธิอื่น ๆ ของ FPL และสัญญาค้ำประกันนี้อยู่ภายใต้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานที่ยืดหยุ่นจากการมีธุรกิจที่หลากหลายและกระจายตัวเป็นอย่างดี

FPL แสดงให้เห็นถึงผลการดำเนินงานที่ยืดหยุ่น โดยได้รับการสนับสนุนจากการมีธุรกิจที่หลากหลายและกระจายตัวเป็นอย่างดีทั้งในส่วนของกลุ่มสินทรัพย์และทำเลที่ตั้ง โดยประมาณ 88% ของธุรกิจของบริษัทเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างรายได้ประจำ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ พื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงโรงแรม และส่วนที่เหลือเป็นธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ในส่วนของการกระจายตัวด้านทำเลที่ตั้งนั้น สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในสิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป สหราชอาณาจักร และประเทศไทย โดยความหลากหลายนี้ช่วยสร้างความมั่นคงด้านรายได้และกระแสเงินสด พร้อมทั้งช่วยลดความเสี่ยงจากการชะลอตัวของอุตสาหกรรมในบางประเทศ

ในปีบัญชี 2567 ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงแข็งแกร่งแม้เผชิญกับความท้าทายทางเศรษฐกิจหลายปัจจัย เช่น อัตราดอกเบี้ยที่สูง ภาวะเงินเฟ้อที่ยืดเยื้อยาวนาน และความไม่แน่นอนด้านภูมิรัฐศาสตร์ กระนั้น แม้มีปัจจัยลบเหล่านี้บริษัทยังสามารถสร้างรายได้ให้เติบโต 6.8% เป็น 4.2 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์และเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและภาษี (Profit before

Interest and Tax -- PBIT) 3% เป็น 1.4 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ แม้จะมีการบันทึกขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมสุทธิ 199 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักรและออสเตรเลีย บริษัทยังคงมีกำไรสุทธิ 520 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ โดยได้รับแรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์ซึ่งได้รับประโยชน์จากการเติบโตของอีคอมเมิร์ซและการเพิ่มประสิทธิภาพห่วงโซ่อุปทาน รวมถึงผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งขึ้นของธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในจีน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์ซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนหลักจะยังคงเติบโตเพิ่มขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์ยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนหลักในการสร้างรายได้ที่มั่นคงของ FPL โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราการเช่าที่สูง อายุสัญญาเช่าคงเหลือที่ค่อนข้างยาว และความต้องการที่แข็งแกร่งสำหรับพื้นที่อุตสาหกรรมที่มี ในปีบัญชี 2567 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์สร้างกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (Profit before Interest and Taxes -- PBIT) จำนวน 409 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ซึ่งเพิ่มขึ้น 16% จาก 353 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2566 เนื่องมาจาก การเติบโตที่ดีของค่าเช่า อัตราการเช่าในตลาดหลักที่อยู่ในระยะสูงอย่างต่อเนื่อง และการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีกลยุทธ์ อัตราการเช่าในปีบัญชี 2567 ยังคงอยู่ที่ 97%-98% ในออสเตรเลียและยุโรป และ 75%-90% ในประเทศไทยและเวียดนาม

ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์จะยังคงพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้น ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากการคาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยและอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) จะลดลง ซึ่งจะช่วยเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทจะได้รับประโยชน์จากพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่เพิ่มเข้ามาตามแผนการพัฒนาและปัจจัยที่ขับเคลื่อนความต้องการเช่าพื้นที่ เช่น การเติบโตของธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-commerce) การขยายตัวของเมืองและการมุ่งเน้นห่วงโซ่อุปทานที่ยืดหยุ่น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะจัดสรรเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจนี้เป็นหลัก โดยบริษัทมีงบลงทุน (Capital Expenditure -- CAPEX) ที่จำนวน 0.6-2.6 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในช่วงปีบัญชี 2568-2570

ผลการดำเนินงานที่น่าพึงพอใจของทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้า

ในปีบัญชี 2567 FPL มี PBIT จากธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าค้าปลีก 346 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ลดลง 8.4% จากปีที่แล้ว การลดลงนี้ส่วนใหญ่มาจากการปรับปรุงอาคาร “Tampines 1” และการขายห้าง “Changi City Point” อย่างไรก็ตาม การลดลงนี้ได้รับการชดเชยบางส่วนจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรเต็มปีจากกิจการศูนย์การค้าในย่านชานเมือง “NEX” แม้ว่าธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าจะมีรายได้น้อยลง แต่ผลการดำเนินงานของธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้ายังคงแข็งแกร่ง โดยมีอัตราการเช่าเกือบ 100% มองไปข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าธุรกิจพื้นที่ศูนย์การค้าจะยังคงได้รับประโยชน์จากจำนวนผู้มาใช้บริการห้างสรรพสินค้าและผลการดำเนินงานที่ดีของผู้เช่าโดยเฉพาะในสิงคโปร์ซึ่งตลาดยังคงแข็งแกร่ง

ธุรกิจโรงแรมของบริษัทมีการปรับตัวที่โดดเด่นในปีบัญชี 2567 โดยได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ ซึ่งส่งผลให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเพิ่มสูงขึ้น ธุรกิจโรงแรมสร้าง PBIT อยู่ที่ 132 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 129 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2566 ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงแรมยังแสดงผลประกอบการที่ดีกว่าระดับก่อนเกิดโรคระบาดอีกด้วย โดยราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักสูงกว่าระดับในปีบัญชี 2562 ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่าการเติบโตในธุรกิจโรงแรมจะดำเนินต่อไป โดยได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยเพิ่มอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักให้ดียิ่งขึ้น

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญความท้าทาย

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ FPL ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยสำนักงาน (Office) และอาคารสำนักงานให้เช่า (Business Park) เผชิญกับความท้าทายหลายอย่างในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเนื่องจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยที่สูง และการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการเข้าทำงาน ในปีบัญชี 2567 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีผลการดำเนินงานที่หลากหลายในตลาดหลัก ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศสิงคโปร์ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดี โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 90% แม้จะได้รับผลกระทบเล็กน้อยจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าใหม่ที่เข้ามาในตลาด ในประเทศไทย แม้จะมีพื้นที่ให้เช่าใหม่เข้ามา แต่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ายังคงได้รับประโยชน์จากการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยอัตราการเช่าพื้นที่ยังคงมีความเสถียรที่ประมาณ 92%-93% อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในออสเตรเลียและสหราชอาณาจักรยังมีความอ่อนแอ โดยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในออสเตรเลียอยู่ที่ประมาณ 50% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการที่บริษัทไม่ต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อเตรียมที่จะพัฒนา “Central Place Sydney” ในสหราชอาณาจักร อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงมั่นคงที่ 89% อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยที่สูงและความต้องการพื้นที่สำนักงานที่ลดลง จากการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบการทำงานที่มีความยืดหยุ่นทั้งจากที่บ้านและที่ทำงาน ยังคงส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่า

พื้นที่ ทริสเรทติ้งคาดว่ากลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าในออสเตรเลียและสหราชอาณาจักรจะยังคงเผชิญกับความท้าทายเนื่องจากยังคงมีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและความต้องการเช่าที่ลดลงจากรูปแบบการทำงานที่มีความยืดหยุ่นทั้งจากที่บ้านและที่ทำงาน

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย รายได้ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในปีบัญชี 2567 เป็น 1.9 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เทียบกับ 1.7 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2566 โดยได้รับแรงหนุนหลักจากการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศออสเตรเลีย สิงคโปร์ และจีน กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญกับสภาพแวดล้อมที่ท้าทายในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในประเทศไทย การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่สูง และความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวยังคงส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน บริษัทคาดว่าจะลดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงสามปีข้างหน้า โดยมุ่งเน้นที่การลดปริมาณสินค้าคงเหลือและเพิ่มการคัดเลือกโครงการที่จะพัฒนามากขึ้น โดยทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจะอยู่ในช่วง 0.8-1.7 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในช่วงปีบัญชี 2568-2570 ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวนั้นรวมโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในทุกตลาดที่บริษัทดำเนินการซึ่งมีมากกว่า 17,000 ยูนิตด้วย และมีรายได้ที่ยังไม่ได้รับการรับรู้นั้นมีมูลค่าอยู่ที่ 1.1 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ณ เดือนกันยายน 2567

ภาระหนี้ค่อนข้างสูง

ภาระหนี้ของ FPL ยังคงสูงในปีบัญชี 2567 เนื่องจากการขยายกิจการอย่างต่อเนื่องและการพยายามกระจายการลงทุนทั้งในส่วนของทำเลที่ตั้งและกลุ่มสินทรัพย์ บริษัทมีหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วซึ่งรวมภาระผูกพันการเช่าดำเนินงานและตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอน (Perpetual Securities) ที่จำนวน 1.57 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2567 โดยเทียบกับ 1.55 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ยังคงอยู่ที่ประมาณ 10.4 ในปีบัญชี 2567 ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 10.6-11.8 เท่าในช่วงปีบัญชี 2568-2570 โดยประมาณการดังกล่าวมาจากสมมติฐานที่บริษัทจะมีรายได้ที่จำนวน 2.8-4.2 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในช่วงปีประมาณ ในขณะที่อัตรา EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 30%-47% ในช่วงปีประมาณการโดยได้รับแรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์และผลการดำเนินงานที่ดีของธุรกิจโรงแรม ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวนี้จะแปลงเป็น EBITDA ที่ปีละ 1.2-1.6 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในช่วงปีบัญชี 2568-2570

เมื่อพิจารณาจากแผนการขยายธุรกิจของบริษัทแล้ว หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทคาดว่าจะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับประมาณ 1.4-1.8 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในช่วงปีประมาณการ อย่างไรก็ดี ทริสเรทติ้ง คาดว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการภาระหนี้สินและโครงสร้างเงินทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายของทริสเรทติ้งผ่านการขายสินทรัพย์บางส่วนและโดยผ่านพันธมิตรทางการเงิน (Capital Partnership) โดยปกติแล้วบริษัทจะขายสินทรัพย์ลงทุนเข้าทรัสต์ฯ หรือขายให้แก่บุคคลที่สาม ทั้งนี้ ภายใต้นโยบายทางการเงินของบริษัท บริษัทมีเป้าหมายที่จะรักษาระดับหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ต่ำกว่า 0.8 เท่า โดย ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 0.83 เท่าซึ่งมากกว่าเล็กน้อย ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะปรับอัตราส่วนดังกล่าวให้สอดคล้องกับเป้าหมายในอนาคต

ส่วนโครงสร้างหนี้ของบริษัทนั้นยังมีความยืดหยุ่นโดยบริษัทมีหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระคืนเฉลี่ยที่ระยะ 2.5 ปีและมีต้นทุนหนี้สินทางการเงินเฉลี่ยที่ระดับ 3.9% ในปีบัญชี 2567 ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 3.5% ในปีบัญชี 2566 ทริสเรทติ้งคาดว่าต้นทุนหนี้สินทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทจะยังคงอยู่ในช่วง 3.8%-3.9% ในช่วงปีประมาณเนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในสัดส่วนที่สูง ทั้งนี้ อัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทคาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับ 2-3 เท่าในปีบัญชี 2568-2570

อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนที่อยู่ในระดับสูงถูกบรรเทาลงจากธุรกิจที่กระจายตัวดี

ณ เดือนกันยายน 2567 FPL มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งสิ้นจำนวน 1.76 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (รวมตราสารหนี้ที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอน) โดยในจำนวนนี้เป็นหนี้ที่มีประกันรวมประมาณ 1.2 พันดอลลาร์สิงคโปร์และเป็นหนี้ที่ไม่มีประกันของบริษัทย่อยรวมประมาณ 1.61 หมื่นล้านดอลลาร์สิงคโปร์ บริษัทมีสัดส่วนหนี้ที่ไม่มีประกันของบริษัทย่อยค่อนข้างมากเนื่องจากสินทรัพย์ส่วนใหญ่อยู่ภายใต้บริษัทย่อยในต่างประเทศ บริษัทจึงบริหารจัดการความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสินทรัพย์ในต่างประเทศส่วนใหญ่ผ่านการกู้ยืมในต่างประเทศในสกุลเงินท้องถิ่น ดังนั้น บริษัทจึงมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ระดับ 75% ซึ่งเกินกว่าระดับเพดานที่ 50% ซึ่งโดยปกติจะบ่งชี้ถึงสถานะที่ด้อยสิทธิกว่าของเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีสิทธิ์เหนือกว่า อย่างไรก็ดี FPL มีหน่วยธุรกิจที่ดำเนินธุรกิจหลายแห่งซึ่งเป็นอิสระจากกันและไม่มีหน่วยธุรกิจใดที่สร้างกำไรรวมหรือกระแสเงินสดให้แก่ FPL มากกว่า 50% ซึ่งทริสเรทติ้งมองว่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเสียเปรียบของเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันได้อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ที่ได้รับการค้ำประกันโดย FPL ให้อยู่ในระดับเดียวกันกับอันดับเครดิตองค์กรของ FPL คือที่ระดับ “AA-”

สภาพคล่องที่บริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่บริหารจัดการได้ในระยะ 12 เดือนข้างหน้านับจากสิ้นเดือนกันยายน 2567 เป็นต้นไป โดยบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 3.6 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ รวมทั้งมีเงินปันผลที่คาดว่าจะจ่ายที่อัตราประมาณ 50% ต่อปีของกำไรก่อนการปรับมูลค่ายุติธรรมและรายการพิเศษ และแผนลงทุนรวมที่ประมาณ 1.2 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ในปีบัญชี 2568 โดยแหล่งที่มาของเงินทุนนั้นประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 จำนวน 2.7 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เงินทุนจากการดำเนินงานคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 350-660 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ รวมทั้งวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกบางส่วน ทั้งนี้ จากความสามารถของบริษัทในการเข้าถึงตลาดทุน ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะสามารถกู้ยืมใหม่เพื่อชำระคืนหนี้เดิม หรือรีไฟแนนซ์ได้โดยไม่มีปัญหาใด ๆ นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถขายสินทรัพย์บางส่วนออกไปในกรณีที่มีความจำเป็นได้อีกด้วย

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- FPL จะมีรายได้ที่จำนวน 2.9-4.2 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2568-2570
- EBITDA จะอยู่ที่ประมาณ 1.2-1.6 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2568-2570
- งบลงทุนรวมจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 1.2-4.9 พันล้านดอลลาร์สิงคโปร์ต่อปีในปีบัญชี 2568-2570

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายว่าผลการดำเนินงานของ FPL จะเป็นไปตามเป้าหมายของทริสเรทติ้ง ในการนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของสินทรัพย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้เช่าและโลจิสติกส์จะช่วยปกป้องบริษัทจากปัญหาด้านเศรษฐกิจต่าง ๆ และช่วยรักษาความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัทเอาไว้ได้อีกด้วย

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตหุ้นกู้และ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของ FPHT อาจมีการเปลี่ยนแปลงหากอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของผู้ค้ำประกัน คือ FPL มีการเปลี่ยนแปลง โอกาสในการปรับลดอันดับเครดิตของ FPL อาจเกิดขึ้นได้หากภาระหนี้สินทางการเงินของ FPL ซึ่งวัดจากอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA นั้นอยู่ในระดับเกินกว่า 12 เท่าอย่างต่อเนื่องซึ่งอาจจะเกิดจากการมีผลการดำเนินงานที่เสื่อมถอยลงหรือจากการลงทุนโดยการก่อหนี้เชิงรุก ในขณะที่โอกาสในการเพิ่มอันดับเครดิตก็อาจเกิดขึ้นได้หากโครงสร้างหนี้สินของ FPL ปรับตัวดีขึ้นจนมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ต่ำกว่า 7 เท่าอย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

	ณ วันที่ 30 กันยายน				
	2567	2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	4,215	3,947	3,877	3,764	3,597
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,585	1,427	1,438	1,213	1,436
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,508	1,482	1,636	1,229	1,552
เงินทุนจากการดำเนินงาน	726	800	1,074	612	732
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	671	576	451	498	592
เงินลงทุน	1,068	1,056	1,035	1,040	384
สินทรัพย์รวม	39,637	39,781	40,165	40,257	38,748
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	15,706	15,492	14,652	15,676	18,003
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	17,172	17,304	18,134	17,086	13,823
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	35.8	37.5	42.2	32.7	43.1
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	4.5	4.0	4.0	3.4	4.2
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.2	2.6	3.6	2.5	2.6
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	10.4	10.5	9.0	12.7	11.6
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	4.6	5.2	7.3	3.9	4.1
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	47.8	47.2	44.7	47.8	56.6

* *ปีบัญชีกินระยะเวลานาน 12 เดือนโดยเริ่มจากวันที่ 1 ต.ค. จนถึงวันที่ 30 ก.ย. ในปีถัดไป*

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT)

อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
โครงการหุ้นกู้มีการค้ำประกัน 25,000 ล้านบาท:	
- FPHT24DA: หุ้นกู้มีการค้ำประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	AA-
- FPHT258A: หุ้นกู้มีการค้ำประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	AA-
- FPHT278A: หุ้นกู้มีการค้ำประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	AA-
- FPHT283A: หุ้นกู้มีการค้ำประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	AA-
- FPHT288A: หุ้นกู้มีการค้ำประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	AA-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria